



LOGEMENT

Méthodologie

FÉVRIER 2026

TABLE DES MATIÈRES

1.	Parc de logements	4
1.1.	Nombre de logements	4
1.2.	Caractéristiques des logements	4
1.2.1.	Type de logement	4
1.2.2.	Époque de construction	5
1.3.	Régime d'occupation et de propriété des logements	6
1.3.1.	Régime d'occupation	6
1.3.2.	Régime de propriété	7
2.	Prix des logements	8
2.1.	Ventes immobilières	8
3.	Logements sociaux	10
3.1.	Parc de logements sociaux	10
3.2.	Ménages en attente d'un logement social	10
4.	Aides au logement	12
4.1.	Primes, allocations et réductions fiscales destinées au logement	13
4.1.1.	Primes et allocations à destination des locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme	13
4.1.2.	Primes (réductions fiscales) pour l'accès à la propriété	14
4.1.3.	Primes (réductions fiscales) à destination des propriétaires occupants	16
4.1.4.	Primes pour réaliser des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie	17
4.2.	Prêts destinés au logement subsidiés par la Région de Bruxelles-Capitale	21
4.2.1.	Prêts pour la constitution d'une garantie locative	21
4.2.2.	Crédit acquisitif	21
4.2.3.	Prêts pour des travaux de rénovation et d'économie d'énergie	22

COLOPHON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

février 2026

Contact

IBSA – ibsa@perspective.brussels



1. PARC DE LOGEMENTS

1.1. NOMBRE DE LOGEMENTS

La statistique **nombre de logements** est produite par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) et Statbel.

À côté du Cadastre, les Censuses¹ 2011 et 2021 sont utilisés comme sources de données complémentaires pour les années *ad hoc*. Ils donnent en effet une estimation du nombre de logements plus précise que celle du Cadastre, dans la mesure où les données du Censuses proviennent d'un couplage des données du Cadastre avec d'autres sources de données administratives, telles que le Registre national ou la Banque Carrefour des Entreprises. Ainsi, lorsque plusieurs ménages sont domiciliés dans un bâtiment qui ne compte qu'un logement selon le Cadastre, le Censuses comptabilise des unités de logement supplémentaires dans le bâtiment (à la condition que les adresses renseignées dans le Registre national pour ces ménages comportent des numéros de boîte différents).

Ce couplage entraîne des différences assez importantes dans le nombre de logements en Région de Bruxelles-Capitale. Une explication réside dans le fait que de nombreuses maisons sont subdivisées en appartements sans que cette information se retrouve dans le Cadastre (citons comme exemple typique, les anciennes maisons de maître divisées en appartements). Cette situation induit une sous-estimation du nombre de logements dans les chiffres du Cadastre, principalement pour les logements situés dans des immeubles à appartements.

Le tableau 11.1.1.1 reprend le nombre de logements d'après le Cadastre et d'après les Censuses.

1.2. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Les statistiques sur les caractéristiques des logements proviennent des Censuses 2011 et 2021. Elles portent uniquement sur les logements « classiques »², soit les logements destinés aux ménages privés. Les « locaux d'habitation collectifs »³ (maisons de repos et de soins, résidences pour étudiants, prisons...) ne sont pas pris en compte. Les données des Censuses permettent de caractériser les logements sur leur type (maison, appartement ou autre) et selon leur époque de construction.

1.2.1. Type de logement

Dans les Censuses, les « logements classiques » sont caractérisés selon le type de bâtiment dans lequel ils se situent. Ceci permet de distinguer différents types de logement :

- > les « **maisons** », qui correspondent aux logements situés dans un immeuble avec un seul logement ;
- > les « **appartements** », qui correspondent aux logements situés dans un immeuble avec deux logements ou plus ;

¹ Recensement décennal de la population par Statbel sur la base de données exclusivement administratives depuis 2011.

² Les logements classiques sont des ensembles distincts (entourés de murs et couverts d'un toit) et indépendants (avec une entrée directe sur la rue ou un escalier, un couloir), qui sont conçus pour servir d'habitation permanente (Statbel, Censuses, définitions).

³ Les locaux d'habitation collectifs sont habités par des ménages collectifs tels que définis par le Registre National (Statbel, Censuses, définitions).

- > les « **logements dans un bâtiment non résidentiel** », soit par exemple les logements de concierge.

Le tableau 11.1.1.2 reprend le nombre de logements selon leur type.

Remarque :

Les données cadastrales relayées dans la statistique « Parc de bâtiments » de Statbel comportent également des données sur les logements selon le type de bâtiment dans lequel ils se trouvent (maison deux façades, etc.). Cependant, comme expliqué au point 1.1, les chiffres du Cadastre surévaluent le nombre de logements situés dans des maisons et sous-évaluent le nombre de logements situés dans des immeubles à appartements. Le nombre de logements dans des bâtiments non résidentiels paraît également surestimé dans les chiffres du Cadastre. Pour cette raison, concernant les logements selon le type, l'IBSA a fait le choix de diffuser uniquement les chiffres des Censuses.

1.2.2. Époque de construction

Les données du Censuses permettent de connaître l'époque de construction de la plupart du parc de logements. L'époque de construction correspond à la date d'achèvement du bâtiment dans lequel se trouve le logement. Elle ne tient pas compte d'éventuelles rénovations ni de la date d'une division du bâtiment ultérieure à sa construction (par exemple, si une maison unifamiliale de 1902 fait l'objet d'une division en plusieurs appartements en 2004, ces logements auront pour date de construction l'année 1902).

L'IBSA a regroupé les époques de construction en cinq classes :

- > **Avant 1945** : cette période se caractérise par des constructions majoritairement en pierre et en briques, consistant principalement en des maisons bourgeoises et hôtels de maître, souvent mitoyennes, jouxtant des quartiers industriels et ouvriers parfois insalubres⁴. La fin du 19^e siècle voit l'avènement des premières lois sur le logement social. Dans l'entre-deux-guerres se développent les premières « cités jardins » (quartiers de petites maisons sociales destinées aux familles d'ouvriers)⁵ ;
- > **De 1946 à 1960** : cette période se caractérise par des projets de reconstruction en réponse à la crise du logement qui suit la Seconde guerre mondiale. La généralisation du béton armé permet la construction en hauteur. Elle voit apparaître les premiers grands ensembles et immeubles à appartements pour la classe moyenne (les immeubles Etrimo, par exemple). Des tours de logements sociaux remplacent des quartiers insalubres⁶. Parallèlement, la seconde couronne commence à s'urbaniser sous l'impulsion de la bourgeoisie qui quitte le centre-ville, lui préférant les maisons unifamiliales des quartiers plus excentrés⁷. Le chauffage central au mazout ou au gaz commence à se répandre, mais l'isolation des bâtiments reste sommaire ;
- > **De 1961 à 1980** : cette période se caractérise par une urbanisation massive, avec un pic de construction dans les années 1970. On construit des tours et des barres d'immeubles en béton, souvent de grande hauteur, avec une prédominance des appartements en immeubles collectifs. L'urbanisation de la seconde couronne est permise par la motorisation. Les années 1970 se

⁴ ULB-IGEAT, Observatoire de la Santé et du Social (OBSS), « Fiches communales d'analyse des statistiques locales en Région bruxelloise », *Sources et références*, Commission communautaire française, 2010

⁵ Nicolas Bernard, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, n° 13, 2007.

⁶ Ibid.

⁷ ULB-IGEAT et OBSS, *Ibid.*



caractérisent aussi par un gros effort de construction de logements sociaux, avec un ratio de quatre nouveaux logements construits sur dix de type social⁸. Le chauffage central se généralise ;

- > **De 1981 à 2000** : cette période se caractérise par un ralentissement de la construction neuve et un quasi moratoire sur la construction de logements sociaux⁹. Les tours de logements construites dans les années 1960 commencent à se dégrader¹⁰. C'est le début de la politique de revitalisation urbaine, avec une augmentation des rénovations et des transformations (conversion d'immeubles de bureaux en logements), et de la prise en compte des enjeux énergétiques¹¹, permise par l'apparition de matériaux plus performants (double vitrage, isolation renforcée) ;
- > **À partir de 2001** : cette période se caractérise par une forte densification et la rénovation du bâti existant, la construction neuve étant de plus en plus limitée (moins de 10 % du parc de logements bruxellois a été construit après 2001). Les politiques mettent l'accent sur la performance énergétique¹² et la mixité sociale, avec des plans volontaristes de construction de logements abordables¹³. La densification se traduit par une dominance des appartements, les maisons individuelles se raréfient.

Le tableau 11.1.1.3 reprend le nombre de logements selon l'époque de construction.

1.3. RÉGIME D'OCCUPATION ET DE PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS

Dans les Censuses, les logements « classiques » sont caractérisés selon leur régime d'occupation et de propriété.

Le tableau 11.1.2.1 reprend les logements selon leur régime d'occupation et de propriété. Le tableau 11.1.2.2 reprend les logements loués selon le type de propriétaire. Le 11.1.2.3 croise les types de logement et leur régime d'occupation et de propriété.

1.3.1. Régime d'occupation

Les Censuses distinguent tout d'abord les logements « occupés » et les logements « inoccupés » :

- > les **logements « occupés »** correspondent aux logements dans lesquels un ménage est domicilié officiellement¹⁴. En d'autres termes, ils permettent d'approcher le nombre de ménages ;
- > les **logements « inoccupés »** correspondent aux logements dans lesquels aucun ménage n'est domicilié à la date de référence. Ces logements ne sont pas nécessairement vides : il peut s'agir de

⁸ Nicolas Bernard, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, n° 13, 2007.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Pol Zimmer, « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

¹² En 2002, approbation du premier Plan Air Climat Energie (« Plan d'amélioration structurelle de la qualité de l'air et de lutte contre le réchauffement climatique »). En 2008, entrée en vigueur de l'Ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB).

¹³ Nicolas Bernard, *ibid.*

¹⁴ Logements classiques occupés : il s'agit des logements classiques servant de résidence habituelle à un ou plusieurs ménages privés (Statbel, Censuses, définitions).



logements étudiants, de logements touristiques, de logements de fonction ou encore de logements occupés par des ménages non repris dans le Censur (ménages non belges séjournant pendant moins de trois mois sur le territoire, demandeurs·euses de protection internationale, non belges en situation irrégulière)¹⁵.

1.3.2. Régime de propriété

Parmi les logements « occupés », les données des Censur permettent de distinguer :

- > les **logements occupés par leur propriétaire**, qui correspondent aux logements « occupés » dont au moins un occupant est propriétaire ;
- > les **logements loués**, qui correspondent aux logements « occupés » dont aucun membre n'est propriétaire.

Concernant les **logements loués**, les Censur permettent également de savoir à quel type de propriétaire appartient le logement. Ils permettent de distinguer les logements loués selon que le propriétaire est :

- > un particulier ;
- > une société de logement social ;
- > une société publique ;
- > une société privée.

Remarques :

Le nombre de logements occupés par le ménage propriétaire peut également être approché via la statistique sur la prime BeHome, octroyée aux propriétaires occupant leur logement en Région de Bruxelles-Capitale. Cette statistique est actualisée de manière annuelle (tableau 11.4.1.2).

Pour les logements loués, s'agissant uniquement des logements occupés et loués par des ménages, et non de l'ensemble des logements proposés à la location (par exemple à des étudiants, à des touristes et autre), les chiffres ne reflètent pas exactement le patrimoine des propriétaires-bailleurs.

Références

- > Bernard (Nicolas), « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, n° 13, 2007.
- > Statbel - Censur
- > Statbel - Parc des bâtiments
- > ULB-IGEAT, Observatoire de la Santé et du Social, « Fiches communales d'analyse des statistiques locales en Région bruxelloise », *Sources et références*, Commission communautaire française, 2010.
- > Zimmer (Pol), « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

¹⁵ La population prise en compte pour le Censur correspond à la population résidente, telle qu'inscrite au Registre national des personnes physiques (RNPP), au 1er janvier. La population belge comprend les Belges et les non-Belges admis ou autorisés à s'établir ou à séjournier sur le territoire mais ne comprend pas les non-Belges séjournant pendant moins de trois mois sur le territoire, les demandeurs d'asile et les non-Belges en situation irrégulière (Statbel, Censur, définitions).

2. PRIX DES LOGEMENTS

2.1. VENTES IMMOBILIÈRES

La statistique « Prix de l'immobilier » est publiée par Statbel. Elle se base sur les actes de vente notariés enregistrés par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP). Un changement méthodologique dans le calcul des prix est intervenu en 2017. En effet, à partir de 2017, Statbel dispose d'un set de données plus complet, comprenant notamment une description détaillée du bien et de la nature du bien selon l'acte de vente. Cette dernière permet de disposer d'une information plus actuelle (car actualisée par les notaires lors de la vente) que la nature selon le plan cadastral, qui était utilisée auparavant. Le nouveau set de données reprend les données à partir de 2010. Les tableaux de l'IBSA se basent sur cette nouvelle méthodologie.

La statistique concerne le **nombre de transactions** et le **prix de vente médian** des biens résidentiels pour les catégories suivantes :

- > Maisons deux ou trois façades ;
- > Maisons quatre façades ;
- > Appartements.

Elle inclut les ventes de gré à gré et les ventes publiques, ayant fait l'objet d'un acte notarié (les compromis de vente ne débouchant pas nécessairement sur une vente, ils ne constituent pas une base pour la statistique).

Elle ne porte que sur les ventes du marché immobilier secondaire (reventes) et n'inclut pas les nouvelles constructions car celles-ci ne sont pas toutes reprises dans la base de données du Cadastre et les données les concernant ne sont pas toujours précises. La base de données du Cadastre ne permettant pas de se forger une image correcte des ventes de nouvelles constructions, Statbel a décidé de ne pas les prendre en compte dans la statistique¹⁶.

Le prix de vente n'inclut pas les droits d'enregistrement, frais de notaire, droits d'inscription hypothécaire et autres frais supplémentaires.

Remarques :

Afin de garantir la confidentialité des données individuelles, les prix médians ne sont publiés qu'à partir de 16 transactions par agrégat.

Le prix de vente médian est un outil de mesure plus stable que le prix moyen, qui peut subir l'influence de valeurs extrêmes (fort présentes dans le secteur de l'immobilier). Il s'agit de la valeur centrale si l'on classe les ventes de la moins chère à la plus chère.

La base de données du Cadastre ne permet pas de calculer des résultats concernant les terrains à bâtir et l'immobilier non résidentiel.

Le tableau 11.2.1.1 reprend le nombre de ventes de logement par année et par commune. Les tableaux 11.2.1.2, 11.2.1.3 et 11.2.1.4 reprennent les nombres de ventes et les prix médians pour les maisons deux et trois façades, les maisons quatre façades et les appartements, par année et par commune.

¹⁶ L'ancienne statistique « Chiffres de l'immobilier sur base du plan cadastral 1973-2017 » contient une partie des nouvelles constructions.



Référence

- > Statbel - Prix de l'immobilier



3. LOGEMENTS SOCIAUX

3.1. PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

La statistique « **Parc de logements sociaux** » est produite par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). La SLRB a, entre autres, pour mission d'investir dans le logement social de la Région (construction, acquisition, réhabilitation et rénovation). Elle exerce le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des 16 Sociétés immobilières de Service public agréées (SISP), qui louent ces logements aux personnes qui remplissent certaines conditions (notamment de revenu).

Les SISP sont des Sociétés anonymes, des Sociétés coopératives à responsabilité limitée (SCRL) ou des SCRL Sociétés coopératives de locataires. Le capital social des SISP est majoritairement détenu par les pouvoirs publics, à l'exception des sociétés coopératives de locataires, dont les parts sont principalement détenues par les locataires de logements sociaux. Certaines SISP ont un rayon d'action limité à une commune, d'autres étendent leurs activités à plusieurs communes, voire à l'ensemble du territoire régional.

Dans les tableaux :

- > le **nombre de logements** correspond au nombre total de logements sociaux, soit le nombre de logements loués auquel s'ajoute le nombre de logements inoccupés ;
- > le nombre de logements est ventilé **par SISP** (tableau 11.3.1.1) et **par commune** (tableau 11.3.1.2).

Remarque :

- > Les logements sociaux de la SLRB représentent la plus grosse partie du parc de logements publics. Il existe toutefois d'autres acteurs ou mécanismes permettant de socialiser des logements. Pour une vision plus complète, il peut être intéressant de consulter l'*Inventaire des projets de logements publics* produit par la Direction Connaissance territoriale de Perspective.

3.2. MÉNAGES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL

Ce sous-thème concerne les ménages inscrits sur la **liste d'attente pour un logement social** de la SLRB.

Les ménages demandeurs, également appelés candidats-locataires, doivent satisfaire à différentes conditions, notamment de revenus. Ils s'inscrivent auprès d'une SISP de référence. Ils ont la possibilité de déposer des inscriptions secondaires auprès d'autres SISP, mais ne sont comptabilisés qu'une seule fois sur la liste d'attente.

L'attribution des logements repose sur plusieurs critères :

- > la position sur la liste d'attente : chaque année, les ménages inscrits accumulent des points de priorité qui augmentent, notamment en fonction du nombre d'années d'attente ;
- > les caractéristiques du ménage : les ménages ont droit à un certain nombre de chambres en fonction de leur composition et de certaines dérogations (par exemple, la présence d'une personne handicapée).



Les ménages doivent renouveler leur inscription lorsque leur SISP de référence le leur demande, sans quoi ils peuvent être radiés de la liste d'attente.

Le sous-thème comporte deux tableaux :

- > les ménages en attente d'un logement social selon le nombre de chambres auquel ils ont droit (tableau 11.3.2.1)
- > les ménages en attente d'un logement social selon leur domicile (tableau 11.3.2.2)

Remarques :

La répartition des ménages selon le nombre de chambres auquel ils ont droit (tableau 11.3.2.1) est calculée par la SLRB. Les statistiques de la SLRB sur les ménages en attente d'un logement social ont pour date de référence le 31 décembre. Elles incluent les candidatures radiées au cours de l'année.

La répartition des ménages selon leur domicile (tableau 11.3.2.2) est calculée par les SISP. Les statistiques des SISP ont pour date de référence le 1er janvier. Elles excluent les candidatures radiées au cours de l'année précédente.

La différence entre le nombre total de ménages des tableaux 11.3.2.1 (année N) et 11.3.2.2 (année N+1) correspond aux candidatures radiées pendant l'année écoulée.

Références

- > Perspective - Inventaire des projets de logements publics
- > Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) - Rapports annuels
- > Sociétés immobilières de Service public (SISP) - Statistiques



4. AIDES AU LOGEMENT

Les ménages de la Région de Bruxelles-Capitale ont accès à différentes aides au logement, sous la forme de primes, d'allocations, de réductions fiscales, ou encore de prêts à des conditions avantageuses. Ces aides peuvent être regroupées en quatre catégories :

- > les aides aux locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ;
- > les aides pour devenir propriétaire ;
- > les aides aux propriétaires occupant leur logement ;
- > les aides pour des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie.

Elles sont gérées par différentes administrations :

- > Concernant les aides aux locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme :
 - **Bruxelles Logement** octroie les allocations de loyer, de relogement ou de déménagement ;
 - les **CPAS** octroient les primes d'installation.
- > Concernant les aides pour devenir propriétaire :
 - **Bruxelles Fiscalité** octroie une réduction sur les droits d'enregistrement (abattement)¹⁷ ;
 - Le **SPF Finances** gère la déduction fiscale des crédits hypothécaires contractés avant le 1^{er} janvier 2017 (bonus logement).
- > Concernant les aides aux propriétaires occupant leur logement :
 - **Bruxelles Fiscalité** octroie la prime Be Home, mise en place en 2017 dans le but de diminuer la pression financière due à l'augmentation du précompte immobilier pour les propriétaires qui occupent leur logement¹⁸ ;
 - **certaines communes** octroient également une prime complémentaire à la prime régionale Be Home, afin de compenser la hausse des centimes additionnels sur le précompte immobilier.
- > Concernant les aides pour des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie :
 - depuis 2022, **Urban** et **Bruxelles Environnement** gèrent conjointement les primes « Renolution », qui consistent en un panel de primes pour des travaux de rénovation ou visant des économies d'énergie ;
 - avant leur intégration dans le dispositif « Renolution » en 2022, **Bruxelles Environnement** gérât les primes énergie et **Urban** gérât les primes à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Les prêts à des conditions avantageuses sont principalement octroyés par le **Fonds du Logement**.

Les tableaux 11.4.1.1 et suivants présentent les **primes, allocations et réductions fiscales** octroyées par les différentes administrations citées ci-dessus.

Le tableau 11.4.2.1 présente les **prêts** octroyés par le Fonds du Logement.

¹⁷ La compétence pour fixer les règles et les conditions de l'abattement relève de la Région de Bruxelles-Capitale via Bruxelles Fiscalité. Cependant, la gestion concrète et la perception des droits d'enregistrement, ainsi que l'application de l'abattement, sont assurées par le SPF Finances qui reste chargé de la perception de l'impôt au niveau fédéral.

¹⁸ Site internet de Bruxelles Fiscalité



Remarque :

Ces différentes aides sont soumises à des régimes d'exécution qui peuvent varier fortement d'année en année, par suite de changements de politique et/ou de réglementation. Par exemple, fin 2021, les conditions d'octroi de l'allocation loyer ont été assouplies et le nombre d'allocations octroyées en 2022 est plus de 12 fois supérieur par rapport à 2021.

4.1. PRIMES, ALLOCATIONS ET RÉDUCTIONS FISCALES DESTINÉES AU LOGEMENT

4.1.1. Primes et allocations à destination des locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme

4.1.1.1. Allocation loyer

L'**allocation loyer** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés). Il s'agit d'une aide financière destinée à prendre en charge une partie du loyer. Depuis octobre 2021, l'allocation loyer est accessible aux locataires sur le marché privé inscrits sur la liste d'attente pour l'attribution d'un logement social¹⁹. Auparavant, les conditions d'octroi de l'allocation loyer étaient beaucoup plus restrictives, l'allocation ne pouvant notamment être octroyées qu'aux ménages occupant un logement d'une commune ou d'un CPAS de la Région bruxelloise²⁰. L'assouplissement des conditions d'octroi a engendré une forte augmentation du nombre de demandes et des montants alloués à partir de 2022.

Le tableau reprend le nombre de dossiers en paiement au 31 décembre, soit le nombre de ménages ayant reçu au moins un paiement sur l'année, ainsi que le total des montants versés. Les données ne sont disponibles qu'à partir de 2021.

4.1.1.2. Allocation de relogement

L'**allocation de relogement** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés) aux ménages qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat, c'est-à-dire insalubre, surpeuplé ou inadapté au handicap ou à l'âge d'un des membres du ménage.

L'allocation de relogement est divisée en deux parties : l'aide au déménagement et l'aide au loyer. Un même ménage peut recevoir l'une des deux aides ou les deux, selon sa situation²¹. S'il perçoit les deux aides, il ne peut percevoir l'allocation loyer visée au point précédent.

Le tableau reprend le nombre de dossiers en paiement au 31 décembre, soit le nombre de ménages ayant reçu au moins un paiement sur l'année, ainsi que le total des montants versés. Les données ne sont disponibles qu'à partir de 2020.

¹⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer

²⁰ Voir l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer

²¹ Site internet de Bruxelles Logement



4.1.1.3. Allocation de déménagement et de loyer

L'**allocation de déménagement et de loyer** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction régionale de l'Inspection du Logement) aux ménages dont le logement est frappé d'une interdiction de mise en location par les enquêteurs de l'Inspection régionale du Logement. L'allocation permet d'intervenir dans les frais de déménagement ou d'installation, et dans certains cas elle intervient également dans le montant du nouveau loyer.

Le paiement de l'allocation est assuré via le Fonds budgétaire régional de solidarité créé à cet effet et alimenté par le produit des amendes prononcées dans le cadre du contrôle du respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements²².

Le tableau reprend le nombre de ménages à qui une allocation a été versée au cours de l'année. Il peut s'agir d'une allocation de déménagement uniquement ou d'une allocation de déménagement combinée à une allocation de loyer. Le montant correspond au total des montants versés dans l'année.

Remarque :

Le nombre de ménages ne correspond pas à un nombre de nouveaux ménages ayant bénéficié de l'allocation dans l'année. Par exemple, en 2015, 12 nouveaux ménages ont perçu une allocation unique de déménagement et 8 une allocation de loyer. Sur le plan budgétaire, 49 allocations de déménagement et 31 interventions dans le loyer ont été mises en paiement, la différence avec le nombre de nouveaux ménages ayant perçu l'allocation provenant des dossiers initiés en 2014 mais liquidés en 2015²³.

4.1.1.4. Prime d'installation

La **prime d'installation** est octroyée par les CPAS aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ou un logement précaire (résidence de loisirs, camping-caravaning) et qui bénéficient d'un revenu d'intégration ou d'un autre revenu de remplacement de la sécurité sociale, ou encore d'un revenu inférieur à un seuil donné. Elle correspond à un douzième du revenu d'intégration. La prime d'installation n'est accordée qu'une seule fois dans la vie²⁴.

La statistique est calculée par le SPP Intégration sociale.

Le tableau reprend le nombre de primes d'installation octroyées dans l'année et le montant que cela représente.

4.1.2. Primes (réductions fiscales) pour l'accès à la propriété

4.1.2.1. Abattement sur les droits d'enregistrement

En Région de Bruxelles-Capitale, l'acheteur d'un bien immobilier a droit à un **abattement sur les droits d'enregistrement**. Il s'agit d'une réduction de la base imposable du droit d'enregistrement, l'acheteur ne devant pas payer de droits sur une partie du montant de la transaction. Pour bénéficier de l'abattement,

²² Rapports d'activités de la Direction régionale de l'Inspection du Logement de Bruxelles Logement

²³ Direction régionale de l'Inspection du Logement de Bruxelles Logement, Rapport d'activités 2015

²⁴ Loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale et Loi du 23 août 2004 modifiant la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale et visant à étendre le champ d'application personnel de la prime d'installation



différentes conditions doivent être respectées. Notamment, l'acheteur ne peut pas être déjà propriétaire et doit établir sa résidence principale dans le bien pour lequel il bénéficie de l'abattement endéans les 3 ans et pour une période ininterrompue de 5 ans.

De 2006 à 2016, l'abattement portait sur les premiers 60 000 euros de la transaction²⁵. La réforme fiscale de 2017 a augmenté le montant de l'abattement aux premiers 175 000 euros (« abattement majoré »)²⁶ et instauré un plafond de 500 000 euros sur le prix du bien. Depuis le 1^{er} avril 2023, l'abattement porte sur les premiers 200 000 euros, le prix du bien ne pouvant excéder 600 000 euros. Un abattement complémentaire est octroyé en cas d'amélioration de la performance énergétique du bien dans les 5 ans.

Bien que la compétence pour la perception et la fixation des droits d'enregistrement appartienne à la Région depuis 2002, le SPF Finances continue à assurer la gestion de ces impôts pour les régions qui le souhaitent, en concertation avec celles-ci. La statistique est donc produite par le SPF Finances.

Le tableau reprend le nombre d'abattement octroyés dans l'année et le montant que cela représente.

Remarque :

Les données ne peuvent pas être tout à fait rapportées au nombre de transactions repris dans les tableaux sur les ventes immobilières (voir « Parc immobilier »), par exemple pour calculer une part de transactions avec abattement. En effet, dans ces tableaux, le nombre de transactions est calculé par Statbel qui effectue un nettoyage de la base de données transmise par le SPF Finances en supprimant certains types de transactions (notamment les biens en construction et les transactions en lots), pour des raisons d'unité de prix. Le nombre de transactions diffère légèrement selon les deux sources.

4.1.2.2. Bonus logement

Avant la réforme fiscale de 2017 et la mise en place d'un abattement majoré sur les droits d'enregistrement, le **bonus logement** consistait en une réduction de l'impôt des personnes physiques pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'une habitation propre et unique pour laquelle un emprunt hypothécaire a été contracté.

Le bonus logement a été supprimé pour les acquisitions intervenues à partir du 1^{er} janvier 2017. Toutefois, les avantages liés aux contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2017 sont maintenus. Les personnes ayant contracté un emprunt hypothécaire avant cette date continuent à bénéficier de la réduction d'impôts prévue tant que leur crédit respecte les conditions d'octroi et n'est pas arrivé à son terme²⁷.

La statistique est produite par le SPF Finances, qui gère l'impôt sur les personnes physiques.

Le tableau reprend le nombre de bonus octroyés et le montant que cela représente pour la Région. L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte donc sur les revenus de l'année 2022.

Remarque :

Dans le tableau, le nombre de bonus ne doit pas être confondu avec un nombre de transactions pour lesquelles le bonus logement aurait été accordé (contrairement à l'abattement sur les droits

²⁵ 75 000 euros dans les zones EDRLR (Espace de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation)

²⁶ Cette mesure a fait l'objet d'une évaluation de l'IBSA : Céline Brandeleer, « Evaluation de l'impact de l'abattement des droits d'enregistrement sur le public cible : Qui bénéficie d'une réduction fiscale lors de l'achat de son logement ? », Bruxelles, IBSA, *Les évaluations de l'IBSA*, n°5, octobre 2024.

²⁷ Site internet de Bruxelles Fiscalité

d'enregistrement, cf. ci-dessus). En effet, les différents propriétaires d'un bien ont droit au bonus logement si chacun d'entre eux contracte un emprunt. Il s'agit donc plutôt du nombre d'emprunteurs ayant bénéficié du bonus logement.

4.1.3. Primes (réductions fiscales) à destination des propriétaires occupants

4.1.3.1. Prime régionale « Be Home »

La **prime « Be Home »**²⁸ a été créée en 2017, à la suite de la régionalisation du précompte immobilier (impôt annuel sur les biens immobiliers). Elle consiste en une réduction du précompte pour les propriétaires occupant leur logement, afin de rendre le coût du logement plus supportable pour les ménages bruxellois face à la hausse du précompte immobilier. Elle est accordée une fois par an et par ménage. Il s'agit d'un montant fixe (156 euros en 2024), déduit automatiquement du montant du précompte. Le nombre de primes BeHome permet d'estimer le nombre de ménages propriétaires occupant leur logement.

La prime Be Home est mise en œuvre par Bruxelles Fiscalité et est intégrée à l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier depuis 2018²⁹.

Les tableaux reprennent le nombre de primes octroyées et le montant que cela représente pour la Région (tableau 11.4.1.1) et par communes (tableau 11.4.1.2). L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte sur les revenus de l'année 2022.

4.1.3.2. Prime communale

Certaines communes accordent une **prime complémentaire à la prime Be Home**, dans le but de compenser la hausse des centimes additionnels (taxe complémentaire au montant de base) sur le précompte immobilier. La prime communale est octroyée selon les mêmes conditions et modalités que la prime Be Home. Le montant est fixé par la commune.

Le tableau ci-dessous reprend, année par année, la liste des communes proposant une prime communale en complément de la prime régionale Be Home :

Année	Communes accordant une prime complémentaire à la prime Be Home
2018	Schaerbeek
2019	Schaerbeek
2020	Evere, Ixelles, Jette, Schaerbeek
2021	Anderlecht, Ixelles, Jette, Schaerbeek

²⁸ Il s'agit de la « Prime destinée à encourager l'accès à la propriété en Région de Bruxelles-Capitale » mentionnée au chapitre 5 de l'Ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale.

²⁹ Plus précisément, selon la définition de Bruxelles Fiscalité, une personne a droit à la prime Be Home si elle est « titulaire d'un droit réel sur un immeuble situé en Région bruxelloise et est domiciliée dans cet immeuble ; si elle est le destinataire de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien concerné ». « Les titulaires de droits réels bénéficiaires de la prime sont le plein propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, et le possesseur de l'immeuble. » (Site internet de Bruxelles Fiscalité)



2022	Anderlecht, Evere, Ixelles, Jette, Schaerbeek
2023	Anderlecht, Evere, Forest, Ixelles, Jette, Saint-Gilles, Schaerbeek
2024	Anderlecht, Evere, Forest, Ixelles, Jette, Saint-Gilles, Schaerbeek

Le tableau reprend le nombre de primes communales octroyées et le montant que cela représente pour la Région. L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte sur les revenus de l'année 2022.

4.1.4. Primes pour réaliser des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie

4.1.4.1. Primes Renolution

Les **primes Renolution** consistent en la fusion, en 2022, des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, gérées par Urban, et des primes énergie gérées par Bruxelles Environnement, décrites ci-dessous. Les primes Renolution continuent à être gérées par ces deux administrations.

Les travaux subsidiés sont³⁰ :

- > Primes A : Services et études (audit énergétique, étude acoustique, suivi architecte ou stabilité, certification PEB...);
- > Primes B : Installation de chantier (pose d'échafaudages...);
- > Primes C : Gros œuvre et gestion de l'eau (structures portantes, démolitions, égouts, citerne d'eau de pluie...);
- > Primes D : Salubrité (traitement contre l'humidité, traitement des moisissures...);
- > Primes E : Toiture (structure, étanchéité, isolation...);
- > Primes F : Façades (isolation, nettoyage, remise en état...);
- > Primes G : Portes et fenêtres extérieures (double ou triple vitrage, remplacement, réparation...);
- > Primes H : Sols, planchers et plafonds (isolation thermique, isolation acoustique);
- > Primes I : Aménagements intérieurs (remplacement d'un escalier, emplacement vélo, aménagement PMR...);
- > Primes J : Chauffage et chauffe-eau (pompe à chaleur, régulation thermique, chauffe-eau solaire...);
- > Primes K : Sanitaires;
- > Primes L : Électricité (mise en conformité);
- > Primes M : Ventilation;
- > Primes additionnelles : ces primes sont octroyées aux copropriétaires qui bénéficient d'un taux de subside plus élevé que celui octroyé aux copropriétés;

³⁰ Cette liste peut évoluer chaque année.

- > Bonus : un bonus est octroyé pour certaines primes lorsque des matériaux durables sont utilisés, lorsque plusieurs travaux sont combinés, ou encore pour le placement de portes et fenêtres acoustiques.

Selon le type de travaux, les aides sont accessibles aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux locataires, aux copropriétés, aux Agences immobilières sociales (AIS), aux Sociétés immobilières de Service public (SISP) et aux personnes morales. Certaines aides concernent également les bâtiments non résidentiels (bureaux, commerces, écoles, industries...).

Le calcul de la prime tient compte du statut ou de la catégorie de revenus du demandeur³¹.

Dans les tableaux, seules les primes concernant le **secteur résidentiel** sont comptabilisées. Le nombre correspond au nombre de demandes soldées dans l'année, une demande pouvant comporter plusieurs types de primes. L'année correspond ainsi à l'année budgétaire, soit l'année au cours de laquelle le montant de l'aide est versé (les travaux ou la demande de prime peuvent avoir été effectués l'année précédente). Le nombre de demandes et les montants sont calculés par l'IBSA sur la base des données transmises par Bruxelles Environnement et Urban.

Dans les tableaux 11.4.1.1, 11.4.1.3 et 11.4.1.4, seules les primes octroyées à des **personnes physiques** ou à des **syndics d'immeubles (professionnels ou non professionnels)** sont comptabilisées.

Le tableau 11.4.1.5 reprend les données selon le type de demandeur, en incluant les personnes morales (entreprises et organismes publics).

Remarques :

L'année 2022 est une année de transition. Les différents dispositifs (primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, primes énergie, primes Renolution) coexistent jusqu'à la fin de l'année.

Il ne faut pas confondre nombre de demandes et nombre de logements, dans la mesure où plusieurs demandes successives peuvent être introduites pour un même logement (par exemple, dans les cas où la rénovation est réalisée en plusieurs étapes). Les données ne permettent pas de calculer le nombre de logements ayant bénéficié des primes.

4.1.4.2. Primes énergie

Les **primes énergie** ont été mises en œuvre en 2004. Gérées par Sibelga jusqu'en 2011, puis par Bruxelles Environnement à partir de 2012, elles visent à inciter les Bruxellois à réaliser des travaux de rénovation énergétique, afin de contribuer à l'atteinte par la Région des objectifs environnementaux de réduction des émissions de CO2 aux horizons 2020, 2025, 2030 et 2050.

Le dispositif des primes énergie appartient à la famille des aides publiques pour l'utilisation rationnelle de l'énergie. Il est alimenté financièrement par des prélèvements sur les recettes des gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité et de gaz versés au Fonds budgétaire pour la Politique de l'Énergie.

À partir de 2011, une approche sociale est implémentée pour tenir compte des revenus du demandeur dans le calcul des primes accordées. Entre 2012 et 2015, le dispositif est soumis à de nombreuses modifications au niveau des budgets, des postes éligibles et des publics cibles. En août 2012, l'accroissement substantiel du montant de 5 primes a comme effet un épuisement prématuré du régime de primes 2013 et une dette très importante sur les régimes 2014 et 2015. À partir de 2014, le montant

³¹ Site internet de Renolution.brussels



des primes diminue fortement afin de correspondre au budget disponible. À partir de 2016, le régime est simplifié et certaines primes disparaissent. Les travaux subsidiés correspondent aux trois catégories de mesures prioritaires pour l'efficacité énergétique des bâtiments, identifiées par le plan régional Air-Climat-Énergie, à savoir l'audit, l'isolation (y compris la ventilation) et la gestion de la chaleur³².

Les primes énergie sont accessibles aux personnes physiques (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, copropriétaires), au secteur public (communes, CPAS, Sociétés immobilières de Service public (SISP)...), aux organismes non commerciaux, aux personnes morales, aux syndicats d'immeubles, aux institutions de l'Union européenne et institutions internationales qui en font la demande³³. Elles concernent les travaux sur des bâtiments résidentiels et non résidentiels (tertiaires ou industriels).

Dans le tableau, seules les primes octroyées à des **ménages** sont prises en compte. Les primes octroyées jusqu'en 2016 (année budgétaire) pour l'achat d'appareils électroménagers économes en énergie ont été exclues, car elles n'améliorent pas la qualité intrinsèque des logements. Le nombre correspond aux différents postes de travaux qui ont fait l'objet d'une demande soldée dans l'année. Il ne correspond donc pas à un nombre de demandes (une demande pouvant comporter plusieurs postes). Le nombre de demandes n'est pas disponible. L'année correspond à l'année budgétaire, soit l'année où l'aide est octroyée (la demande de prime ou les travaux peuvent avoir été effectués l'année précédente).

Remarques :

Bruxelles Environnement inclut également dans la catégorie « ménages » les copropriétés, qu'elles soient gérées par un syndic professionnel ou non professionnel³⁴.

Les primes énergie sont intégrées aux primes Renolution depuis 2022 (année de transition). Cependant, quelque 800 primes énergie ont encore été octroyées à des ménages en 2023. Il s'agit principalement de demandes envoyées en fin d'année 2022 ou de demandes incomplètes ayant fait l'objet de compléments d'information³⁵.

4.1.4.3. Primes à la rénovation

Les **primes à la rénovation** existaient déjà à la création de la Région de Bruxelles-Capitale³⁶. Elles étaient octroyées par Urban³⁷ aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs ayant conclu un bail avec une Agence immobilière sociale (AIS) ou aux AIS. Elles concernaient différents types de travaux effectués dans les logements, permettant à ceux-ci de satisfaire aux conditions minimales de salubrité et de sécurité ou visant à apporter un confort faisant défaut. La liste des travaux acceptés et les prix maxima pris en considération variaient d'une année à l'autre. Le calcul de la subvention tenait compte de la localisation du logement (périmètres d'intervention spécifiques tel que les contrats de quartier permettant des interventions majorées), ainsi que des revenus et du statut du demandeur (propriétaire occupant,

³² Rapports annuels de Bruxelles Environnement

³³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie

³⁴ Bruxelles Environnement, Rapports annuels de statistiques. Primes énergie

³⁵ Bruxelles Environnement, Rapport annuel de statistiques. Primes énergie et primes Renolution 2023

³⁶ Pol Zimmer, « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

³⁷ Avant la création d'Urban, les primes à la rénovation étaient gérées par la Direction du logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.



AIS...)³⁸. Les dernières primes ont été versées en 2022, année qui marque la transition vers le dispositif « Renolution ».

Dans le tableau, le nombre correspond au nombre de demandes introduites au cours de l'année et ayant débouché sur une décision d'octroi. Les montants correspondent aux montants versés dans l'année.

Remarque :

Les demandes étant comptabilisées à leur date d'introduction et les montants à la date du paiement, il n'y a pas de correspondance exacte entre le nombre de demandes et les montants payés par année (une demande introduite en année N peut déboucher sur une subvention octroyée l'année N+1). Cela implique qu'il n'est, par exemple, pas possible de calculer un montant moyen octroyé par demande par année, le nombre de demandes et le montant total ne se rapportant pas nécessairement à la même année de référence. C'est la raison pour laquelle l'année 2022 comptabilise 0 demande de prime pour un montant de 6,4 millions d'euros.

4.1.4.4. Primes à l'embellissement des façades

Tout comme les primes à la rénovation, les **primes à l'embellissement des façades** existaient déjà à la création de la Région de Bruxelles-Capitale³⁹. Elles étaient octroyées par Urban⁴⁰ aux propriétaires, copropriétaires, agences immobilières sociales (AIS) ou associations œuvrant à la rénovation du logement, pour des travaux de remise en état ou de mise en valeur des façades d'immeubles mitoyens dont deux tiers des niveaux au moins étaient affectés au logement. La nature des travaux acceptés et les prix maxima pris en considération pouvaient varier d'une année à l'autre. Le calcul de la subvention tenait compte de la localisation du bâtiment (périmètres d'intervention spécifiques tel que les contrats de quartier permettant des interventions majorées), ainsi que des revenus et du statut du demandeur (personne physique, AIS...)⁴¹. Les dernières primes ont été versées en 2022, année qui marque la transition vers le dispositif « Renolution ».

Dans le tableau, le nombre correspond au nombre de demandes introduites au cours de l'année et ayant débouché sur une décision d'octroi. Les montants correspondent aux montants versés dans l'année.

Remarque :

Les demandes étant comptabilisées à leur date d'introduction et les montants à la date du paiement, il n'y a pas de correspondance exacte entre le nombre de demandes et les montants payés par année (une demande introduite en année N peut déboucher sur une subvention octroyée l'année N+1). Cela implique qu'il n'est, par exemple, pas possible de calculer un montant moyen octroyé par demande par année, le nombre de demandes et le montant total ne se rapportant pas nécessairement à la même année de référence. C'est la raison pour laquelle l'année 2022 comptabilise 0 demande de prime pour un montant de 616 049 euros.

³⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat

³⁹ Pol Zimmer, « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

⁴⁰ Avant la création d'Urban, les primes à l'embellissement des façades étaient gérées par la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

⁴¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades



4.2. PRÊTS DESTINÉS AU LOGEMENT SUBSIDIÉS PAR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Différents types de prêts à conditions avantageuses existent en Région de Bruxelles-Capitale. Ils permettent aux ménages dont les revenus se situent sous un certain seuil :

- > de constituer une garantie locative pour prendre un logement en location,
- > d'acquérir un logement,
- > de financer des travaux de rénovation.

Ces prêts sont principalement gérés par le Fonds du Logement. Le Fonds du Logement est une société coopérative de droit privé subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale, qui a pour principale mission de permettre aux ménages à revenus faibles, modestes et moyens d'accéder à un logement décent⁴².

4.2.1. Prêts pour la constitution d'une garantie locative

L'aide à la constitution d'une garantie locative est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment), en vue de prendre en location un logement situé en Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception des logements sociaux. Elle peut être octroyée sous la forme d'un **crédit à la consommation à 0 %** qui peut couvrir jusqu'à 100 % du montant de la garantie locative.

Depuis 2018, en cas de ressources insuffisantes pour rembourser un tel crédit ou dans les situations d'endettement, les ménages peuvent faire appel au **fonds BRU-GAL** géré par le Fonds du Logement. Le ménage emprunteur verse une cotisation mensuelle dont le montant est inférieur au remboursement du prêt à 0 %, pendant toute la durée du bail. À la fin du bail, le ménage rembourse le montant de la garantie locative au Fonds du Logement et perçoit en retour l'entièreté des cotisations versées. Le CPAS peut se porter garant.

Le montant de la garantie locative est déposé sur un compte bloqué au nom du locataire⁴³.

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

4.2.2. Crédit acquisitif

Le Fonds du Logement octroie des crédits hypothécaires en vue d'acquérir un logement propre situé en Région de Bruxelles-Capitale. Le crédit hypothécaire est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment). Il peut servir à l'achat d'un logement existant ou à la construction d'un logement sous régime TVA.

Il peut couvrir l'acquisition, mais également des frais d'acte de crédit ou d'achat, des frais divers, et atteindre ainsi jusqu'à 120 % de la valeur du bien après travaux. Le crédit acquisitif peut être couplé à un crédit pour la réalisation de travaux (cf. Prêt vert bruxellois et crédit ECORENO, ci-dessous).

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

⁴² Site internet du Fonds du Logement

⁴³ Site internet du Fonds du Logement



Remarque :

Certains crédits acquisitifs sont associés à un crédit hypothécaire pour des travaux de rénovation. Pour les années 2015 et 2016, le montant des crédits acquisitifs inclut également le montant des crédits octroyés pour des travaux de rénovation, lorsque ceux-ci sont couplés à un crédit acquisitif. Il n'est pas possible de distinguer la part du crédit hypothécaire destinée à l'acquisition de celle allouée à la rénovation. Ces deux catégories ne peuvent donc être additionnées car elles comportent des doublons (le montant d'un Prêt vert associé à un crédit acquisitif est également comptabilisé dans le montant des crédits acquisitifs).

À partir de l'année 2017, les données permettent de distinguer la part du crédit hypothécaire destinée à l'acquisition de celle allouée à la rénovation. Par exemple, en 2023 :

- > 781 crédits hypothécaires ont été octroyés pour l'acquisition d'un logement, couplés ou non avec un crédit Ecoreno hypothécaire, pour un montant total de 168 625 098 euros ;
- > 594 crédits Ecoreno hypothécaires ont été octroyés pour un montant de 15 089 674 euros, dont 483 sont associés à un crédit acquisitif pour un montant de 10 396 450 euros ;
- > Ce dernier montant est soustrait du montant total des crédits acquisitifs, ce qui donne 781 crédits acquisitifs pour un montant de 158 228 648 euros couvrant l'acquisition uniquement, sans la part allouée aux travaux de rénovation.

4.2.3. Prêts pour des travaux de rénovation et d'économie d'énergie

4.2.3.1. Le crédit Ecoreno

Mis en place en 2022 pour remplacer le Prêt vert bruxellois (cf. ci-dessous), le **crédit Ecoreno** est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment), en vue de financer des travaux visant l'économie d'énergie, l'amélioration de l'autonomie de l'occupant (« crédit autonomie », destiné aux résidents bruxellois en situation de handicap et aux personnes de plus de 60 ans qui souhaitent financer des travaux pour adapter leur domicile), la sécurité, la salubrité et l'habitabilité du logement. Il s'adresse aux propriétaires, aux futurs propriétaires et aux locataires.

Le crédit peut prendre deux formes :

- > un crédit à la consommation ;
- > un crédit hypothécaire (uniquement pour les propriétaires et futurs propriétaires)⁴⁴.

Il est entièrement géré par le Fonds du Logement.

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

Remarque :

L'année 2022 est une année de transition entre le Prêt vert bruxellois et le crédit Ecoreno. Une phase transitoire a été mise en place du 1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022, avec un taux de 0 %. Sur cette période, 297 crédits Ecoreno hypothécaires transitoires ont été octroyés pour un total de 5 969 477 euros. À partir

⁴⁴ Site internet du Fonds du Logement



du 1^{er} août 2022, un taux de 0 % ou 1 % est appliqué. Sur cette période, 112 crédits Ecoreno hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de 2 630 991 euros.

4.2.3.2. Le Prêt vert bruxellois

Le Fonds du Logement octroie des crédits pour des travaux d'économie d'énergie depuis 2011. Ceux-ci étaient initialement accessibles aux seuls titulaires d'un crédit acquisitif auprès du Fonds, sous la forme du **Crédit Performance Energétique** (CPE). En 2016, le dispositif a été élargi et le **Prêt vert bruxellois** a vu le jour, sous l'égide de Bruxelles-Environnement et en coordination avec la Maison de l'Energie, le Fonds du Logement et Crédal. Le Prêt vert bruxellois permettait, sous certaines conditions (plafond de revenus, notamment), de bénéficier d'un financement à faible taux pour réaliser des travaux d'économie d'énergie dans un logement situé en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'adressait aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux locataires et aux usufruitiers. Le taux (de 0 % à 2 %) était déterminé en fonction des revenus.

Le crédit pouvait prendre deux formes :

- > un crédit à la consommation à un taux débiteur fixe de 0 % ou 1 % dont le remboursement s'étalait sur maximum 10 ans (ce crédit était géré par la coopérative financière Crédal) ;
- > un crédit hypothécaire classique à un taux débiteur fixe de 0 % à 2 %, dont le remboursement s'étalait sur maximum 30 ans⁴⁵ (géré par le Fonds du Logement).

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année. Les données de l'année 2015 concernent les CPE. Les données de l'année 2016 cumulent les CPE et les Prêts verts, tant en nombre qu'en montant.

Remarque :

Les données sur les crédits gérés par Crédal ne sont pas disponibles. Jusqu'en 2022, les totaux ne sont pas calculés car les données sont partielles.

Références

- > Bruxelles Environnement, Rapports annuels des primes énergie et Renolution
- > Bruxelles Fiscalité, Site internet
- > Bruxelles Logement, Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés, Rapports d'activités
- > Bruxelles Logement, Direction de l'Inspection régionale du Logement, Rapports d'activités
- > Bruxelles Logement, Rapport annuel 2023
- > Fonds du Logement, Statistiques annuelles
- > Renolution.brussels, Site internet
- > SPF Finances, Inventaire des dépenses fiscales fédérales
- > SPP Intégration sociale, Baromètre de l'intégration sociale
- > Urban, Site internet

⁴⁵ Homegrade.brussels, Le prêt vert bruxellois



- > Zimmer (Pol), « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002